



今週の フラッシュ

平均成約価格は前年比 2.8% 上昇の 3198 万円 ～ アットホーム、上半期の首都圏新築戸建価格動向

不動産総合情報サービスのアットホームがまとめた「2011 年上半期(1～6 月)の首都圏の新築戸建価格動向」によると、戸当たり成約価格は首都圏平均 3198 万円で、前年同期に比べ 2.8% の上昇。登録物件の戸当たり平均価格は 3236 万円なので、成約物件との乖離は 38 万円、乖離率〔(成約価格÷登録価格 - 1) × 100〕は 1.2% となり、「引き続き割安な物件を求めるユーザーが多い」と分析。成約が最も多い価格帯は 2000 万円台の物件で全体の 4 割。成約面積は敷地・建物共に前年同期に比べ縮小傾向。

《2011 年上半期の新築戸建価格動向の概要》

1. エリア別の登録価格・成約価格の動向(は少ない・減少の意)。

[首都圏平均] 登録 3236 万円(前年同月比 5.4% 上昇) 成約 3198 万円(同 2.8% 上昇) 登録価格比価格差 38 万円 乖離率 1.2% [東京 23 区] 登録 4376 万円(同 6.8% 上昇) 成約 4382 万円(同 4.4% 上昇) 登録価格比価格差 6 万円 乖離率 0.1% [東京都下] 登録 3456 万円(同 4.4% 上昇) 成約 3323 万円(同 0.8% 上昇) 登録価格比価格差 133 万円 乖離率 3.8% [横浜・川崎] 登録 3945 万円(同 0.4% 下落) 成約 3873 万円(同 0.4% 下落) 登録価格比価格差 72 万円 乖離率 1.8% [神奈川県下] 登録 2989 万円(同 2.0% 上昇) 成約 2951 万円(同 0.9% 上昇) 登録価格比価格差 38 万円 乖離率 1.3% [埼玉県] 登録 2823 万円(同 1.4% 上昇) 成約 2700 万円(同 0.6% 上昇) 登録価格比価格差 123 万円 乖離率 4.4% [千葉県] 登録 2707 万円(同 4.6% 上昇) 成約 2569 万円(同 0.2% 上昇) 登録価格比価格差 138 万円 乖離率 5.1%。

2. エリア別成約物件の平均敷地・建物面積の状況 = 前年同期に比べ縮小傾向

[首都圏平均] 成約敷地 115.19 m²(前年同月比 2.6% 減) 成約建物 94.94 m²(同 0.1% 減) [東京 23 区] 成約敷地 82.75 m²(同 4.9% 減) 成約建物 91.10 m²(同 0.3% 減) [東京都下] 成約敷地 118.81 m²(同 1.7% 減) 成約建物 92.08 m²(同 0.8% 減) [横浜・川崎] 成約敷地 101.89 m²(同 2.5% 増) 成約建物 95.15 m²(同 0.2% 減) [神奈川県下] 成約敷地 113.25 m²(同 2.4% 減) 成約建物 94.20 m²(同 0.1% 増) [埼玉県] 成約敷地 125.98 m²(同 1.8% 減) 成約建物 97.36 m²(同 0.9% 増) [千葉県] 成約敷地 133.52 m²(同 0.6% 減) 成約建物 98.16 m²(同 0.4% 増)。

[URL] <http://athome-inc.jp/pdf/market/11083001.pdf>

【問合先】業務推進部 03 - 3580 - 7185

国交省、都市再生法改正で道路の占用基準緩和で 10/14 まで意見募集

国土交通省は、「新成長戦略」の取組みの 1 つとして、まちの賑わい・交流を創出するための特例として、道路占用許可基準を緩和し、道路空間のオープン化を推進する。このため道路占用許可の取扱いを盛り込んだ「関係政令の整備に関する政令案」を策定した。この「政令案」に関する一般からの意見(パブリックコメント)を 10 月 14 日(金、必着)まで募集する。

同省では、都市再生特別措置法施行令などの改正により、「一定の広告塔、看板」「食事施設、購買施設その他これらに類する施設」「一定の自転車駐車器具」について、道路占用の許可対象に追加する方針で、交通環境や安全性の維持などが占有許可の条件となる。広告塔などに関しては、定期点検の実施や落下した場合の速やかな改修措置の実施も条件。占用主体は、占用区域の点検・清掃などを的確に行う必要がある。

政府の「新成長戦略」では、財政出動を伴わない施策として、道路空間を活用したビジネスを創出する方針を示している。同省は昨年、道路空間のオープン化に関する提案募集を行い、「上部空間への民間施設の建設」「広告の設置」「オープンカフェ等の設置」「自転車駐輪場・駐車場の設置」「太陽光発電設備の設置」などを含む 166 件の提案が寄せられている。

[URL] <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155110603&Mode=0>

【問合せ先】道路局路政課 03 - 5253 - 8111 内線 37363

国交省、東北 6 県の骨材(砕石)需給は「やや緩和」、その他の資材は均衡

国土交通省が 9 月 26 日にまとめた「主要建設資材需給・価格動向調査結果(9 月 1 ~ 5 日現在)」によると、全国の需給状況は全ての資材が「均衡」。なかでも東北地方と周辺地域(11 県:青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・茨城・栃木・群馬・千葉・新潟)の需給状況については、骨材(砕石)は「均衡」と「やや緩和」の境界上。その他の資材は「均衡」。また、東北地方 6 県の需給状況については、骨材(砕石)は「やや緩和」、その他の資材は「均衡」となっている。

この調査では、生コンや鋼材、木材など 7 資材 13 品目について、価格、需給、在庫などの動向を調査。なお、東北地方の一部地域においては、震災の影響などによりモニターからの情報が得られていない資材もある。

【お詫びと修正】下記期間に公表した「主要建設資材需給・価格動向調査」と「東北地方及び周辺地域における主要建設資材の需給・価格動向調査」について、同省公表の資料データに誤りがあり、修正されている。修正箇所については多岐にわたるため、下記同省ホームページで確認を。

修正した公表資料

主要建設資材需給・価格動向調査 = 今年 6 月 1 ~ 5 日調査(6 月 24 日公表)から 8

月1～5日調査(8月25日公表)の間の公表資料。

修正後データ：<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/mon.htm>

東北地方及び周辺地域における主要建設資材の需給・価格動向調査 = 今年5月16～20日調査(6月10日公表)から8月16～20日調査(8月25日公表)の間の公表資料。

修正後データ：http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk2_000054.html

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000226.html

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24863、24864

国交省や地方自治体、10月の「都市緑化月間」、28日には全国大会

10月を「都市緑化月間」として、国と地方公共団体は『ひろげよう 育てよう みどりの都市』を全国統一テーマに、関係諸団体の参加と協力を得て、今年度も各地で都市緑化推進のための様々なキャンペーンや講演などの催事を行う。

主要な行事として4日(火)には、東京・数寄屋橋公園で花鉢の配布など「都市緑化キャンペーン」が行われるほか、28日(金)には、日比谷公会堂で「ひろげよう 育てよう みどりの都市」全国大会が開催され、都市緑化功労者や緑の都市賞入賞者の表彰などが行われる。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi10_hh_000076.html

【問合せ先】都市局・緑地環境室 03-5253-8111 内線 32962、32964



調査統計

国交省、7月末時点の設計住宅性能評価の受付3.9%減の1万6325戸

国土交通省がまとめた住宅品質確保促進法に基づく「住宅性能表示制度の実施状況」(2011年7月末時点)によると、新築住宅の設計住宅性能評価の受付は前年同月比3.9%減の1万6325戸と、一昨年11月以来13カ月ぶりの減少となったが、交付は同43.4%増の2万751戸と、昨年3月以来、10カ月連続の増加となった。

<新築住宅の7月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万6325戸(前年同月比3.9%減)、うち一戸建住宅9746戸(同12.9%増)、マンション等6579戸(同21.2%減)

交付2万751戸(同43.4%増)、うち一戸建住宅1万326戸(同19.5%増)、マンション等1万425戸(同78.7%増) (2)建設住宅性能評価 = 受付1万6517戸(同29.1%増)、うち一戸建住宅9314戸(同27.8%増)、マンション等7203戸(同30.8%増)

交付9692戸(同5.7%減)、うち一戸建住宅6348戸(同11.8%減)、マンション等3344戸(同8.7%増) [7月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] マンション等共同住宅1万425戸(シェア50.2%) 一戸建住宅1万326戸(同49.8%) [一戸建住宅の工法別内訳]

プレハブ工法5870戸(シェア56.8%) 木造在来3766戸(同36.5%) 2×4工法685戸(同6.6%) など [マンション等の構造別内訳] RC造9951戸(同95.5%) プレハブ241戸(同2.3%) など [2000年10月制度運用開始からの累計]

(1)設計住宅性能評価 = 受付177万2651戸 交付174万6486戸 (2)建設住宅性能評

価 = 受付 141 万 1616 戸 交付 126 万 8162 戸。

< 既存住宅の実績 > (1)7 月の実績 = 受付 70 戸(同 150.0%増) 交付 22 戸(同 42.1%減)(2)2002 年 12 月制度運用開始からの累計 = 受付 2899 戸 交付 2760 戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000288.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39456



市場動向

アットホーム、8 月の居住用賃貸物件の成約は 18.3%増の 1 万 4679 件

アットホームがまとめた 8 月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は 1 万 4679 件で、前年同月比 18.3%増と、4 カ月連続して二桁の増加となった。「特に神奈川県が横浜市のマンション、県下のアパートの好調により 17.0%増と 2 年 8 カ月ぶりに全エリアで二桁増となった」のに加え、「東京 23 区では 50~70 m²のマンションの成約が好調で、ファミリー層の都心回帰が続いている」という。賃料をみると、新築マンションが東京 23 区、都下などで好立地の物件が減り、6 カ月ぶりに下落。また、中古は 3 カ月連続の下落。一方、アパートは新築が 7 カ月連続、中古は 10 カ月連続の下落となっている。

[成約のエリア別状況] 首都圏の成約件数 = 1 万 4679 件(前年同月比 18.3%増)、4 カ月連続のプラス、うち 東京 23 区 = 6370 件(同 17.9%増) 東京都下 = 1135 件(同 28.5%増) 神奈川県 = 4760 件(同 17.0%増) 埼玉県 = 1232 件(同 14.4%増) 千葉県 = 1182 件(同 20.2%増) と、全エリアで前年水準を上回っている。

[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 9.77 万円(前年同月比 3.4%下落)、3 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 6.27 万円(同 2.9%下落)、8 カ月連続のマイナス。

[m²当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2530 円(同 5.2%下落)、3 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 1900 円(同 4.0%下落)、14 カ月連続のマイナス。

[URL] <http://athome-inc.jp/pdf/market/11092701.pdf>

【問合せ先】広報担当 03 - 3580 - 7185



セミナー

東京都、これからの家づくりセミナー2011 を 10/19 に開催

東京都は 10 月 19 日(水)午後 1 時半から、「これからの家づくりセミナー2011」を東京・新宿区の都議会議事堂 1 階『都民ホール』で開催する。入場無料、定員 250 名。

プログラム 基調講演「日本ではなぜ、既存住宅の流通が活性化しないのか？」 = 深尾精一・首都大学東京都市環境学部教授 講演 2「安全・安心を守るエコな家を長く使う時代へ」 = 大河内隆之・NPO 消費者住宅フォーラム副理事長(一級建築士・中小企業診断士) 講演 3「東村山市本町地区プロジェクト」について = 金子 博・東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅市場担当課長。

〔URL〕<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/topics/h23/topi042.html>

【申込・問合せ先】セミナー事務局(民間住宅課内) 03 - 5320 - 5005



会員動向

事務所移転

(株)エム・シー・サービス(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒145-0062 東京都大田区北千束1-11-3

T E L 03 - 3724 - 9044 F A X 03 - 3724 - 8870

社名変更

東西ビル管理(株)(正会員)は、10月1日から社名を「公共ビル管理株式会社」に変更する。



協会だより

当協会、(株)ハウスジーマンと提携、住宅かし保険の保険料割引など導入

当協会は、(株)ハウスジーマンが運営する住宅瑕疵担保履行法に基づく「住宅かし保険」の保険料割引と団体自主検査が可能となる制度を導入した。

保険料割引は、ハウスジーマンに事業者登録を行った当協会会員が対象。ハウスジーマンが定める設計施工基準に劣化対策等級2を付加した基準で、電子申請による保険申込みであることなどの条件があるが、例えば、新築戸建住宅で年間供給戸数50戸以上の事業者の場合、3万4450円(100~125㎡) + 現場検査手数料となる。また、一定の技術資格者が検査員となることで、第1回現場検査を団体自主検査とすることも可能。検査員となるには、当協会が開催する「特保住宅検査員研修」を受講し、登録することが必要。

〔URL〕<http://www.nichijukyo.or.jp/gmen.html>

【問合せ先】事務局担当：水野・岩脇 03 - 3511 - 0611

10月の行事予定

5日(水)	15:00~	ホームページ改訂小委員会(総務委員会)〔日住協会議室〕
7日(金)	13:00~	沿道建築物耐震化プロジェクト説明会(組織委員会)〔主婦会館〕
11日(火)	11:40~	入会審査会(組織委員会)〔弘済会館〕
	12:30~	組織委員会〔同上〕
13日(木)	12:00~	総務委員会〔日住協会議室〕
14日(金)	14:00~	住文化研究会(中高層住宅委員会)〔アジュールコフレ大森パークフロント〕
18日(火)	9:45~	宅地建物取引主任者法定講習〔総評会館〕
21日(金)	15:30~	理事会〔ホテルニューオータニ〕
27日(木)	11:30~	三都市圏業界交流会〔福岡市〕